

## TRIBUNALE DI LATINA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Angelis Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 289/2023 del R.G.E.

contro

**OMISSIS**



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	7
Precisazioni.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	7
Patti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	8
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc.....	8



<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	8
Parti Comuni.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	10
Normativa urbanistica.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	11
Regolarità edilizia.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 289/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 253.160,00</b> .....	16



In data 13/09/2024, il sottoscritto Arch. Carlo DE ANGELIS, con studio in Giacomo Leopardi, 45 - 04019 - Terracina (LT), email carlodeangelis7@gmail.com, PEC carlo.deangelis2@archiworldpec.it, cell. 3476880207, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc
- **Bene N° 2** - Locale artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

Immobile sito nel Comune di Sezze, località Sezze Scalo, via Lombardia snc e precisamente:

appartamento posto al piano primo ad uso abitazione, con annessa area di pertinenza esclusiva dell'estensione, tra coperto e scoperto, di mq 860.

L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Sezze al Foglio 33, particella 32, sub. 03, categoria A/2, cl. 04, consistenza 8 vani, RC euro 537,12 e sub. 01 di 860 mq (corte)

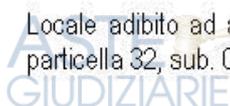
Quella che nell'atto di compravendita viene indicata come pertinenza esclusiva in catasto viene individuata come bene comune non censibile – Partita speciale A. La partita A è quella dei beni comuni non censibili e sono tali, le corti condominiali, gli androni, le scale, i ballatoi, i locali tecnici, in breve tutti quegli accessori, comuni a più di una ditta, che non possono produrre reddito proprio. Nello specifico, pertanto, quando **un bene non produce reddito** e per di più è collocato nelle parti comuni di un edificio – ad esempio le scale, gli androni, il locale caldaia ecc. – viene detto **bene comune non censibile**. La disciplina relativa a questi beni è stabilita dalla circolare n. 2/84, la quale impone che *"Tali porzioni, che per la loro natura non sono soggette alle dichiarazioni mod. 1, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché, non costituiscono le unità immobiliari. La possibilità, precedentemente esposta, di certificazione dell'elaborato planimetrico dà ragione della utilità connessa con la identificazione catastale anche di queste particolari porzioni"*.

In sintesi, dunque, i beni comuni non censibili rappresentano quelle parti dell'unità immobiliare:

- che non hanno capacità reddituale autonoma;
- che sono comuni a tutte o ad alcune delle unità immobiliari per destinazione o perché sono caratterizzate da utilizzazione indivisa.

**BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

Locale adibito ad attività artigianale della superficie complessiva di circa 332 mq, posto al piano terra nel NCEU al Foglio 33, particella 32, sub. 02, categoria G3, cl. 02 consistenza 292 mq, RC euro 1.809,66.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N° 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002) redatta dal Notaio dr. Niccolò TIECCO

**BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N° 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002) redatta dal Notaio dr. Niccolò TIECCO

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS

**BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

L'immobile confina con via Lombardia, proprietà Papatelli, proprietà Nicolò salvo altri.

**BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

L'immobile confina con via Lombardia, proprietà Papatelli, proprietà Nicolò salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	160,00 mq	0,0	160,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	3,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>168,50 mq</b>		

L'immobile è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, tre camere da letto, due wc e tre balconi. Una scala esterna in cemento armato, da rifinire, permette l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	292,00 mq	332,00 mq	0,0	332,00 mq	4,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>332,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>332,00 mq</b>		

Il locale artigianale è suddiviso al momento in due ambienti.

Il primo ha un'altezza di 4,90 ml e attualmente si trova allo stato grezzo nel senso che vanno eseguiti dei lavori di manutenzione straordinaria quali pavimento, intonaci, impianto elettrico, impianto idrico, pittura.

Il secondo è in buone condizioni di manutenzione con una struttura portante in muratura da intonacare, con tetto in capriate di ferro con un'altezza media di 5,70 ml.



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

I dati relativi alla cronistoria dei dati catastali sono visibili nella visura storica allegata.

**BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

I dati relativi alla cronistoria dei dati catastali sono visibili nella visura storica allegata.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	32	3	U	A2	4	8 vani	170 mq	537,12 €	Primo	

**BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	32	02	U	C3	02		292,00 mq	€ 1.309,66	Terra	

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

Precisazione risultanti dall'atto notarile:

- 1) Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova;
- 2) La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza con la servitù passiva di passaggio esistente e nota all'acquirente.

**BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

Precisazione risultanti dall'atto notarile:

- 1) Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova;
- 2) La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza con la servitù passiva di passaggio esistente e nota all'acquirente.

All'interno del locale laboratorio sono stati eseguiti dei lavori senza le necessarie autorizzazioni edilizie da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Sezze. Tali opere non essendo sanabili vanno demolite per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi.

PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

Nessuno

**BENE N° 2** - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione.

**BENE N° 2** - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione ad eccezione della prima porzione di laboratorio artigianale dove vanno eseguiti lavori di manutenzione straordinaria quali pavimenti,intonaci, pittura, impianto elettrico (vedi fotografie allegate)



PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza con la servitù passiva di passaggio esistente e nota all'acquirente (da atto notarile).

**BENE N° 2** - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza con la servitù passiva di passaggio esistente e nota all'acquirente (da atto notarile)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza con la servitù passiva di passaggio esistente e nota all'acquirente (da atto notarile).

## **BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza con la servitù passiva di passaggio esistente e nota all'acquirente (da atto notarile).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

Fondazioni in cls;  
Altezza interna utile 3,00 ml;  
Str. verticali: Struttura in cemento armato con tamponature in mattoni pieni;  
Solai: cls;  
Copertura: piana a terrazzo;  
Pareti esterne ed interne: esterna in muratura di mattoni pieni; interna tra mezzature in forati;  
Pavimentazione interna: gres;  
Infissi esterni ed interni: esterni in pvc, interni di legno;  
Scale: una scala esterna in cemento armato non rifinita permette l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: da verificare;

### **BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

Altezza interna utile media 5,70 ml;  
Str. verticali: muratura di mattoni;  
Solai: parte in capriate di ferro e parte in cls e foratoni;  
Copertura: parte in capriate di ferro e parte piana;  
Manto di copertura: pannelli coibentati per coperture prefabbricate in acciaio zincato o in alluminio con isolante interno in Poliuretano, Polistirene Espanso o Lana di Roccia;  
Pareti esterne ed interne: esterne in muratura di mattoni pieni;  
Pavimentazione interna: battuto in cemento;  
Infissi esterni ed interni: esterni in lamiera e struttura di ferro;

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

L'immobile attualmente è libero.

### **BENE N° 2 - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC**

L'immobile attualmente è libero.

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

PROVENIENZA VENTENNALE:

-Atto notarile pubblico di copravendita a Rogito dr Celeste Giuseppe Notaio in Latina del 19/04/2004 rep .60843/16498, trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di Pubblicita Imncbiliare di Latina del 04/05/2004 al n.7610 di fonnalita; favore: OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] per i diritti di piena proprietà.

-Atto giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili pubblico Ufficiale Tribunale di Latina del 30/05/2005 rep.3123, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicita Immobiliare di Latina,il 10/06/2002 al n. 10661 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.  
vedi notaio VIECCO

-Atto notarile pubblico di copravendita a Rogito dr Celeste Giuseppe Notaio in Latina del 19/04/2004 rep .60843/16498, trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di Pubblicita Imncbiliare di Latina del 04/05/2004 al n.7610 di fonnalita; favore: OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] i diritti di piena proprietà.

-Atto giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili pubblico Ufficiale Tribunale di Latina del 30/05/2005 rep.3123, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicita Immobiliare di Latina,il 10/06/2002 al n. 10661 di formalità; favo: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] i diritti di 1/2 di piena proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE  
ASTE GIUDIZIARIE  
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

**Oneri di cancellazione**

Da relazione notarile del notaio Niccolò TIECCO:

- Ipoteca volontaria n. 2232 del giorno 04/05/2004 a favore di Meliobanca SpA contro OMISSIS;
- Pignoramento immobiliare n. 24186 del giorno 11/12/2023 a favore di SESTANTE FINANCE Srl contro OMISSIS;

**BENE N° 2** - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

**Oneri di cancellazione**

Da relazione notarile del notaio Niccolò TIECCO:

- Ipoteca volontaria n. 2232 del giorno 04/05/2004 a favore di Meliobanca SpA contro OMISSIS;
- Pignoramento immobiliare n. 24186 del giorno 11/12/2023 a favore di SESTANTE FINANCE Srl contro OMISSIS;

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

All'immobile il 03 marzo 1990 è stata rilasciata dal Comune di Sezze una concessione edilizia in sanatoria n° 46/S.

Lo scrivente ha inoltrato una richiesta di accesso agli atti prot. 26528/2024 ed il 26 novembre 2024 ha ricevuto la seguente comunicazione:

" In riscontro alla Vs richiesta acquisita da questo Ente con nota protocollo 26528/2024, relativa alla richiesta di accesso agli atti amministrativi per Titoli edilizi a nome [REDACTED] relative all'immobile ubicato nel Comune di Sezze in via Lombardia snc.

Si è proceduto quindi ad eseguire le ricerche mediante consultazione dei cartellini e dei registri cartacei depositati agli atti del Settore V della pratica edilizia, riscontrando esclusivamente, riscontro sul registro della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 46/S del 03/03/1990 rilasciata a nome [REDACTED] relative all'immobile ubicato nel Comune di Sezze in via Lombardia snc.

Si è proceduto alla ricerca del relativo fascicolo edilizio posto all'interno del faldone delle Concessioni Edilizie in Sanatoria e negli archivi comunali con esito negativo, come da relazione istruttoria prot. 30988/2024 ed è stata inviata formale denuncia di smarrimento fascicolo edilizio alla Legione Carabinieri della stazione di Sezze con nota protocollo 32655/2024.

Firmato: il Respobsabile del settore V arch. Antonio STAMEGNA e l'istruttore tecnico arch. Gianluca RINALDI."

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 2** - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

All'immobile il 03 marzo 1990 è stata rilasciata dal Comune di Sezze una concessione edilizia in sanatoria n° 46/S.

Lo scrivente ha inoltrato una richiesta di accesso agli atti prot. 26528/2024 ed il 26 novembre 2024 ha ricevuto la seguente comunicazione:

" In riscontro alla Vs richiesta acquisita da questo Ente con nota protocollo 26528/2024, relativa alla richiesta di accesso agli atti amministrativi per Titoli edilizi a nome [REDACTED] relative all'immobile ubicato nel Comune di Sezze in via Lombardia snc.

Si è proceduto quindi ad eseguire le ricerche mediante consultazione dei cartellini e dei registri cartacei depositati agli atti del Settore V della pratica edilizia, riscontrando esclusivamente, riscontro sul registro della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 46/S del 03/03/1990 rilasciata a nome [REDACTED] relative all'immobile ubicato nel Comune di Sezze in via Lombardia snc.

Si è proceduto alla ricerca del relativo fascicolo edilizio posto all'interno del faldone delle Concessioni Edilizie in Sanatoria e negli archivi comunali con esito negativo, come da relazione istruttoria prot. 30988/2024 ed è stata inviata formale denuncia di smarrimento fascicolo edilizio alla Legione Carabinieri della stazione di Sezze con nota protocollo 32655/2024.  
Firmato: il Responsabile del settore V arch. Antonio STAMEGNA e l'istruttore tecnico arch. Gianluca RINALDI."

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

#### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2** - LOCALE ARTIGIANALE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA LOMBARDIA SNC

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

#### Metodo di accertamento e di stima

Per la determinazione del valore degli immobili, lo scrivente ha ritenuto opportuno riferire la propria stima in conformità a informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti nel territorio del Comune di Sezze (LT), nonché la consultazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari.

Quindi nella determinazione del valore unitario dei beni oggetto di stima si è tenuto in debito conto di parametri di riferimento tra i quali i più significativi: appetibilità, caratteristiche intrinseche ed intrinseche della zona, contesto e localizzazione, tipologia, etc.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc  
Immobile sito nel Comune di Sezze, località Sezze Scalo, via Lombardia snc e precisamente:  
appartamento posto al piano primo ad uso abitazione, con annessa area di pertinenza esclusiva dell'estensione, tra coperto e scoperto, di mq 860.  
L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Sezze al Foglio 33, particella 32, sub. 03, categoria A/2, cl. 04, consistenza 8 vani, RC euro 537,12 e sub. 01 di 860 mq (corte)

Quella che nell'atto di compravendita viene indicata come pertinenza esclusiva in catasto viene individuata come bene comune non censibile – Partita speciale A. La partita A è quella dei beni comuni non censibili e sono tali, le corti condominiali, gli androni, le scale, i ballatoi, i locali tecnici, in breve tutti quegli accessori, comuni a più di una ditta, che non possono produrre reddito proprio. Nello specifico, pertanto, quando **un bene non produce reddito** e per di più è collocato nelle parti comuni di un edificio – ad esempio le scale, gli androni, il locale caldaia ecc. – viene detto **bene comune non censibile**. La disciplina relativa a questi beni è stabilita dalla circolare n. 2/84, la quale impone che "Tali porzioni, che per la loro natura non sono soggette alle dichiarazioni mod. 1, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché, non costituiscono le unità immobiliari. La possibilità, precedentemente esposta, di certificazione dell'elaborato planimetrico dà ragione della utilità connessa con la identificazione catastale anche di queste particolari porzioni".

In sintesi, dunque, i beni comuni non censibili rappresentano quelle parti dell'unità immobiliare:

- che non hanno capacità reddituale autonoma;
- che sono comuni a tutte o ad alcune delle unità immobiliari per destinazione o perché sono caratterizzate da utilizzazione indivisa.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 168.500,00**

• **Bene N° 2** - Locale artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc

Locale adibito ad attività artigianale della superficie complessiva di circa 332 mq. posto al piano terra nel NCEU al Foglio 33, particella 32, sub. 02, categoria C3, cl. 02 consistenza 292 mq, RC euro 1.809,66.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 99.600,00

All'interno del locale artigianale è stato realizzato un solaio in putrelle di ferro e tavelloni e una zona ad uffici in struttura portante di ferro rivestito con pannelli in pvc. Le strutture sono prive di autorizzazioni rilasciate dall'ufficio tecnico del comune di Sezze e quindi sono abusive.

Queste strutture vanno rimosse per ripristinare lo stato iniziale di luoghi.

Lo scrivente valuta il costo di tale interventi, comprensivo delle spese tecniche, pari al 15% del valore totale del bene immobile.

**Quindi il valore finale del locale artigianale è pari a: € 99.600 - 15% = € 84.660,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sezze (LT) - via Lombardia snc	168,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 168.500,00	100,00%	€ 168.500,00
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Sezze (LT) - via Lombardia snc	332,00 mq	300,00 €/mq	€ 84.660,00 deprezzato del 15%	100,00%	€ 84.660,00
Valore di stima:					€ 253.160,00

**Valore di stima: € 253.160,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comune di Sezze Prot\_Par 0032766 del 26-11-2024 - Documento doc01080720241126135217
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria locale artigianale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimeria appartamento
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure immobile sub 2 e 3
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato anagrafico completo
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 7 Foto - Fotografie esterne ed interne dell'appartamento e del locale artigianale.
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE appartamento
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 10 Rilievo dello stato dei luoghi - Piano terra



## LOTTO UNICO

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc

Immobile sito nel Comune di Sezze, località Sezze Scalo, via Lombardia snc e precisamente: appartamento posto al piano primo ad uso abitazione, con annessa area di pertinenza esclusiva dell'estensione, tra coperto e scoperto, di mq 860.

L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Sezze al Foglio 33, particella 32, sub. 03, categoria A/2, cl. 04, consistenza 8 vani, RC euro 537,12 e sub. 01 di 860 mq (corte)

Quella che nell'atto di compravendita viene indicata come pertinenza esclusiva in catasto viene individuata come bene comune non censibile – Partita speciale A. La partita A è quella dei beni comuni non censibili e sono tali, le corti condominiali, gli androni, le scale, i ballatoi, i locali tecnici, in breve tutti quegli accessori, comuni a più di una ditta, che non possono produrre reddito proprio. Nello specifico, pertanto, quando **un bene non produce reddito** e per di più è collocato nelle parti comuni di un edificio – ad esempio le scale, gli androni, il locale caldaia ecc. – viene detto **bene comune non censibile**. La disciplina relativa a questi beni è stabilita dalla circolare n. 2/84, la quale impone che *"Tali porzioni, che per la loro natura non sono soggette alle dichiarazioni mod. 1, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché non costituiscono le unità immobiliari. La possibilità, precedentemente esposta, di certificazione dell'elaborato planimetrico dà ragione della utilità connessa con la identificazione catastale anche di queste particolari porzioni"*.

In sintesi, dunque, i beni comuni non censibili rappresentano quelle parti dell'unità immobiliare:

- che non hanno capacità reddituale autonoma;
- che sono comuni a tutte o ad alcune delle unità immobiliari per destinazione o perché sono caratterizzate da utilizzazione indivisa.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 168.500,00**

• **Bene N° 2** - Locale artigianale ubicato a Sezze (LT) - via Lombardia snc

Locale adibito ad attività artigianale della superficie complessiva di circa 332 mq posto al piano terra nel NCEU al Foglio 33, particella 32, sub. 02, categoria C3, cl. 02 consistenza 292 mq, RC euro 1.809,66.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 99.600,00

All'interno del locale artigianale è stato realizzato un solaio in putrelle di ferro e tavelloni e una zona ad uffici in struttura portante di ferro rivestito con pannelli in pvc. Le strutture sono prive di autorizzazioni rilasciate dall'ufficio tecnico del comune di Sezze e quindi sono abusive.

Queste strutture vanno rimosse per ripristinare lo stato iniziale di luoghi.

Lo scrivente valuta il costo di tale interventi, comprensivo delle spese tecniche, pari al 15% del valore totale del bene immobile.

**Quindi il valore finale del locale artigianale è pari a: € 99.600 - 15% = € 84.660,00**

**Prezzo base d'asta: € 253.160,00**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 253.160,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sezze (LT) - via Lombardia snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto fabbricati - Fg. 33, Part. 32, Sub. 3, Zc. U, Categoria A/2	<b>Superficie</b>	168,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Immobile sito nel Comune di Sezze, località Sezze Scalo, via Lombardia snc e precisamente: appartamento posto al piano primo ad uso abitazione, con annessa area di pertinenza esclusiva dell'estensione, tra coperto e scoperto, di mq 860.</p> <p>L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Sezze al Foglio 33, particella 32, sub. 03, categoria A/2, cl. 04, consistenza 8 vani, RC euro 537,12 e sub. 01 di 860 mq (corte)</p> <p>Quella che nell'atto di compravendita viene indicata come pertinenza esclusiva in catasto viene individuata come bene comune non censibile - Partita speciale A. La partita A è quella dei beni comuni non censibili e sono tali, le corti condominiali, gli androni, le scale, i ballatoi, i locali tecnici, in breve tutti quegli accessori, comuni a più di una ditta, che non possono produrre reddito proprio. Nello specifico, pertanto, quando un bene non produce reddito e per di più è collocato nelle parti comuni di un edificio - ad esempio le scale, gli androni, il locale caldaia ecc. - viene detto <b>bene comune non censibile</b>. La disciplina relativa a questi beni è stabilita dalla circolare n. 2/84, la quale impone che "Tali porzioni, che per la loro natura non sono soggette alle dichiarazioni mod. 1, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché, non costituiscono le unità immobiliari. La possibilità, precedentemente esposta, di certificazione dell'elaborato planimetrico dà ragione della utilità connessa con la identificazione catastale anche di queste particolari porzioni".</p> <p>In sintesi, dunque, i beni comuni non censibili rappresentano quelle parti dell'unità immobiliare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che non hanno capacità reddituale autonoma;</li> <li>- che sono comuni a tutte o ad alcune delle unità immobiliari per destinazione o perché sono caratterizzate da utilizzazione indivisa.</li> </ul> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) <b>Valore di stima del bene: € 168.500,00</b></p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Sezze (LT) - via Lombardia snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 32, Sub. 02, Zc. U, Categoria C/3	<b>Superficie</b>	332,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione ad eccezione della prima porzione di laboratorio artigianale dove vanno eseguiti lavori di manutenzione straordinaria quali pavimenti,intonaci, pittura, impianto elettrico (vedi fotografia allegata)		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale adibito ad attività artigianale della superficie complessiva di circa 332 mq, posto al piano terra nel NCEU al Foglio 33, particella 32, sub. 02, categoria C/3, cl. 02 consistenza 292 mq, RC euro 1.809,66.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)</p> <p>Valore di stima del bene: € 99.600,00</p> <p>All'interno del locale artigianale è stato realizzato un solaio in putrelle di ferro e tavelloni e una zona ad uffici in struttura portante di ferro rivestito con pannelli in pvc. Le strutture sono prive di autorizzazioni rilasciate dall'ufficio tecnico del comune di Sezze e quindi sono abusive.</p> <p>Queste strutture vanno rimosse per ripristinare lo stato iniziale di luoghi.</p>		

	<p>Lo scrivente valuta il costo di tale interventi, comprensivo delle spese tecniche, pari al 15% del valore totale del bene immobile.</p> <p><b><u>Quindi il valore finale del locale artigianale è pari a: € 99.600 - 15% = € 84.660,00</u></b></p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>N.D.</p>

